

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Омск

11.03 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Жил-Сервис», в лице директора Басовой Ирины Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», с одной стороны и Сергей Иванович Викторович, года рождения, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий договор заключён в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.
2. Условия и содержание настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Многоквартирный дом – индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

2.2. Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным определяется в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору (акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования).

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Управляющей Компании, и наружными инженерными сетями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрооборудование), находящимися на балансе (обслуживании) Собственников или иных организаций, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.4. Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

2.5. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., и включает в себя:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе лестничных площадок, подвала, чердака, крыши, лифтов;
- содержание придомовой территории (подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора на контейнерных площадках, уход за зелеными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка);
- вывоз и размещение твердых бытовых отходов;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений дома.

Управляющая Компания в рамках настоящего договора не осуществляет обслуживание:

-металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного жилого дома (обслуживание указанных средств может осуществляться Управляющей Компанией по отдельному договору с собственниками помещений);

-сети «Интернет», сети, размещенные в телефонной канализации, другие теле-коммуникационные сети, размещенные операторами связи, коллективные антенны, телефонные кабели.

2.6. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей

(восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- Текущий ремонт инженерного санитарно-технического оборудования;
- Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования;
- Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- Текущий ремонт технических устройств (лифтов, шахт, чердачных помещений и т.д.).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственники поручают, а **Управляющая компания** обязуется оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующихся помещениями в доме, услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. 13-я Линия, д. 37 корпус 4.

3.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение уставных целей и задач управления многоквартирным домом, деятельность.

3.3. Собственники помещений и лица, пользующиеся помещениями в доме, обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных физических, юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей Компании от собственников.

4.1.3. Представлять интересы **Собственников** по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.5. Осуществлять текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме.

4.1.6. По письменному заявлению Собственников организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников и проводить проверку помещений в многоквартирном доме и лица, пользующиеся помещениями в доме, обязаны, обеспечить доступ в принадлежащие им помещения служащим Управляющей Компании с целью проверки и контроля последними надлежащего состояния ограждающих несущих и ненесущих конструкций, инженерных коммуникаций, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного в данном помещении и фиксации показаний индивидуальных приборов учета, закрепленных за помещением их исправности, наличия и целостности на них пломб, а также с целью контроля над недопущением несогласованных в законном порядке действий собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, направленных на переустройство и (или) перепланировку помещения.

4.1.7. В случае не предоставления Собственником помещений в многоквартирном доме и лицом, пользующимся помещениями в доме, до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику (пользователю), производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Омска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником (пользователем) сведений о показаниях приборов учета.

4.1.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей Компании.

4.1.10. Принимать меры по взысканию с собственников и нанимателей жилых помещений, собственников нежилых помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, проживающих на законном основании в Многоквартирном доме задолженности по оплате услуг, предоставляемых Управляющей Компанией по настоящему договору, при этом Управляющая Компания в праве обратиться в суд, предъявить иск в суд, по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

4.1.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компании может осуществляться непосредственно.

4.1.12. Готовить предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, при условии уведомления Управляющей компании о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 (десять) календарных дней.

- 4.1.13. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, но не реже требуемой периодичности регламентных работ инженерного оборудования дома.
- 4.1.14. Обеспечивать Собственников (потребителей) коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
- 4.1.15. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Контактные данные аварийно-диспетчерских служб разместить на досках объявлений первых этажей подъездов дома.
- 4.1.16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, и принимать соответствующие меры. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника, письменно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 4.1.17. Уведомлять Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора и другой информации, путем ее размещения на информационных стендах дома.
- 4.1.18. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего Договора тарифов за коммунальные услуги или платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться вновь установленные тарифы и плата за содержание и ремонт общего имущества с даты введения их в действие. В случае изменения тарифов, исполнитель обязан уведомить собственников путем размещения информации о таких изменениях на информационных стендах дома.
- 4.1.19. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме, за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, обеспечивая выставление счета (квитанции), по платежам, установленным пунктом 5.1 настоящего договора, в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца за текущий месяц.
- 4.1.20. Обеспечивать Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.21. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме в течение 30 минут с момента обращения в диспетчерскую службу собственника или лица, пользующегося помещением в доме. При этом организация работ по ликвидации аварий состоит из мероприятий направленных на уведомление специалистов, служб и их скорейшее прибытие для ликвидации аварий.
- 4.1.22. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления договора в силу.
- 4.1.23. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.
- 4.1.24. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.
- 4.1.25. Осуществлять паспортно - регистрационный учет собственников помещений.
- 4.1.26. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов.
- 4.1.27. По запросу собственников выдавать ему выписки из книги паспортно-регистрационного учета собственников помещений и справки о лицевом счете собственника в отношении принадлежащих ему помещения (за исключением случаев предусмотренных п. 4.2.8. настоящего договора).
- 4.1.28. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению и ресурсосбережению с организацией общедомовых узлов учета.
- 4.1.29. Принимать по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.
- 4.1.30. Управляющая Компания обязана своевременно и систематически проводить претензионно-исковую работу с лицами, на которых в силу закона возложена обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, расположенного в доме, в отношении которого заключен настоящий договор. Для осуществления претензионно - исковой работы Управляющая Компания вправе привлечь лиц для оказания ей правовой помощи.
- 4.2. Управляющая Компания вправе:**
- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ, очередность и сроки выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту.
- 4.2.2. Требовать доступа в помещения принадлежащее собственникам в заранее согласованное с собственником (ками) время работников Управляющей компании, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.
- 4.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг ежегодно утверждаемым приказом директора Управляющей Компании, выполняемых по заявкам собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме и подлежащих оплате за счет денежных средств собственников.
- 4.2.4. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации.
- 4.2.5. Требовать от Собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, в установленном законом порядке взыскивать сумму неуплаченных и пеней за несвоевременную оплату услуг.
- 4.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба по вине Собственника.
- 4.2.7. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.

- 4.2.8 В случае просрочки Собственниками помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, оплаты оказанных ему услуг более одного месяца Управляющая компания вправе не осуществлять выдачу справок и копий лицевого счета.
- 4.2.9. В интересах Собственников заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества с правом сбора денежных средств, выставления счетов на оплату (транзит коммуникаций, установка оборудования и т.п.) многоквартирного дома. После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания.
- 4.2.10. Управляющая Компания имеет право поручать ресурсоснабжающим организациям ежемесячно самостоятельно осуществлять начисление платы за оказываемые Управляющей Компанией коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение при его наличии) потребляемые на индивидуальные нужды собственников и пользователей жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома, а также потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (ОДН).
- 4.2.11. Готовить предложения по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях собрания собственников, готовить дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 4.2.12. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.
- 4.2.13. Согласно Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»: Управляющая Компания являясь исполнителем коммунальных услуг ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения.
- ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:
- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.
- Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин ограничения, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.
- 4.2.14. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, понесенного по вине Собственника, других Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.1.15. В случае если плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не определена решением общего собрания, Управляющая компания вправе применить плату (тариф), принятую решением органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию на текущий год.
- 4.2.16. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» заключая настоящий договор, собственник дает свое согласие Управляющей Компании на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам в частности ресурсоснабжающим организациям, для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления расчетных квитанций, доставку и предъявление указанных квитанций к оплате за жилое помещение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Собственник подписывая настоящий договор подтверждает, что ознакомлен(а) со списком операций с персональными данными, а также правилами обработки персональных данных, осуществляемой на бумажном и электронном носителях с использованием автоматизированных систем, а также о том, что уведомлен(а) о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую Компанию письменного заявления после окончания действия договора управления.
- 4.3. Собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, пользующееся помещениями в доме обязуется:
- 4.3.1. Предоставить Управляющей Компании копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме.
- 4.3.2. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.3. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.4. Предоставлять Управляющей Компании в установленные сроки показания приборов учета.
- 4.3.5. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений в многоквартирном доме строго руководствоваться настоящим договором, Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 4.3.6. Не облицовывать, не скрывать, в стены, короба системы инженерного оборудования, водопроводные, электрические, канализационные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и совершать другие действия, затрудняющие или делающие невозможными проведение профилактических работ и устранение аварий. В случае не исполнения Собственником и другими Собственниками помещений в многоквартирном доме данного обязательства, Управляющая Компания не несет материальной ответственностью перед третьими лицами за ущерб возникший в результате затопления, пожара, задымления и других вредных последствий.

4.3.7. Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, в частности не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети, немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки, при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой.

4.3.8. Не производить уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома, путем самовольного устройства кладовок, переноса и разборки перегородок, переноса и устройства дверных проемов.

4.3.9. Не допускается размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудование, инвентаря и других предметов.

4.3.10. За счет собственных сил и средств, произвести установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.3.11. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

4.3.12. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.3.13. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.14. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации.

мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора.

4.3.15. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами.

4.3.16. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.17. Немедленно сообщать Управляющей Компании обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях Общего имущества и внутриквартирного оборудования, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.18. Обеспечивать доступ к общему имуществу Многоквартирного дома. В противном случае, ответственность за вред, причиненный в результате отсутствия доступа Управляющей Компании в помещение, несет собственник такого помещения в полном объеме.

4.3.19. Предоставлять Управляющей Компании сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей Компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая проживающих по временной регистрации;

- о смене собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения (копии договора купли-продажи, договора дарения, иных документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).

Данные сведения предоставляются в Управляющую Компанию в течение пяти рабочих дней с момента наступления указанных событий.

4.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.21. В случае необходимости обеспечивать доступ представителей Управляющей Компании в принадлежащее Заказчикам помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей Компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.22. Переустройство, перепланировку, переоборудование помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.3.23. Приглашать представителей Управляющей Компании на общее собрание Собственников, в случае если в повестку собрания включены вопросы, связанные с общим имуществом многоквартирного дома, а также по вопросам внесения изменений и расторжения настоящего договора.

4.4. Собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, пользующееся помещениями в доме, имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей Компанией в рамках исполнения настоящего договора. Получать копии таких договоров и деловой переписки по ним.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей Компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению.

- 4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Омской области и г. Омска применительно к настоящему договору.
- 4.4.4. Систематически, но не реже 1 раза в год, получать информацию о состоянии общего имущества дома через размещение на информационных досках и доведение информации на общих собраниях.
- 4.4.5. Получать по запросу доступ к инженерным сетям и оборудованию общего имущества дома в сопровождении представителя Управляющей Компании, для контроля его состояния.
- 4.4.6. Получать информацию в составе ежегодного финансового отчета Управляющей Компании.
- 4.4.7. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору осуществляет Совет многоквартирного дома, или органы управления ТСЖ, или органы управления жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.
- 4.5. Собственник не вправе:
- 4.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования, полученного в установленном порядке.
- 4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.
- 4.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).
- 4.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета.
- 4.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 4.5.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, с мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 4.5.7. Совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт (текущий) многоквартирного дома.
- 5.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:
- 5.2.1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества, состав которого определен настоящим Договором;
- 5.2.2. размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в порядке действующего законодательства.
- 5.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади помещения собственника умноженное на размер платы за 1 кв. метр площади (жилого, нежилого) помещения в месяц.
- 5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 5.2. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, местного самоуправления или решения общего собрания собственников. Принятие решения на общем собрании собственников об установлении размера платы должно производиться с учетом перечня работ и услуг в соответствии с минимальным перечнем работ, указанных в Постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. или согласно п. 4, ст. 158 ЖК РФ. Если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы, Цена договора (размер платы) изменяется каждый год в соответствии с ежегодным постановлением Администрации г. Омска (с правом исключения или добавления каких-либо услуг и уменьшения/увеличения объема услуг, не предоставляемых или предоставляемых в большем объеме).
- 5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников (нанимателей) жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащие и безопасные условия проживания граждан.
- 5.6. Собственник вносит плату на расчетный счет не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), представленных Управляющей Компанией Собственнику, не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.8. Не использование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.
- 5.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
- 5.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 5.11. Оплата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги осуществляется за счет средств Собственника.

5.12. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается на один календарный год, по истечении которого может быть изменен.

5.13. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- а) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом,
- б) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение,
- в) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

5.14. Условия настоящего договора распространяют свое действие на лиц указанных в п. 5.12. настоящего договора, а также на лиц обязательства которых возникают в силу действующего законодательства РФ.

5.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств фонда капитального ремонта, который формируется из ежемесячных взносов на капитальный ремонт, обязанность уплаты которых возложена на собственников многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Ответственность сторон.

6.1.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. Обязательства Собственника по оплате услуг Управляющей компании переходят к новому Собственнику с даты государственной регистрации права собственности.

6.1.2. Собственник, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.3. В случае неисполнения Собственником и другими Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник и другие собственники помещений в многоквартирном доме, несут перед Управляющей Компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками членами их семей).

6.1.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.1.6. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, а также, если он возник в результате:

- Противоправных действий (бездействий) собственников и (или) лиц, проживающих в помещениях собственников;
- Использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- Не выполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- Аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, и пр.).

6.1.7. Управляющая компания не несет материальной ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций.

6.1.8. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, будут разрешаться сторонами путем переговоров, в случае невозможности разрешить спор путем переговоров, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

6.1.9. Управляющая компания несет ответственность за:

- Своевременность и качество оказания услуг по настоящему договору;
- Несвоевременные действия (бездействие) по заключению сделок с третьими лицами в интересах собственников дома по предмету настоящего договора;
- Возмещение ущерба имуществу собственников, вызванного действиями Управляющей компании, а также действиями третьих лиц, привлеченных Управляющей компанией;

6.2. Договор может быть расторгнут:

- 6.2.1. в одностороннем порядке с обязательным уведомлением об этом другой стороны не позже чем за 2 (два) месяца;
- 6.2.2. в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- 6.2.3. по соглашению сторон;
- 6.2.4. в случае ликвидации организации Управляющей Компании, если не определен его правопреемник.

6.3. После расторжения Договора техническая документация в течение месяца передается вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Собственники и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственники заключили настоящий договор Управления.
- 7.3. Стороны договора установили, что обязательства, принятые Сторонами по настоящему Договору, распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п.5 ст.46 ЖК РФ), а также иных лиц, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме.
- 7.4. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- 7.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.
- 7.6. Договор вступает в силу с 21.03.2016г
- 7.7. Настоящий договор заключается сроком на 3 (три) года.
- 7.8. Договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 дней до истечения срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 7.9. Договор считать действительным при наличии приложения № 1 (акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей Компанией и собственником) и приложения № 2 (перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания Жил-Сервис»

Адрес: 644031, г. Омск, ул. Звездова, д. 132, корп. 2

ОГРН: 1135543049730

ИНН/КПП: 5504242336/550401001

р/с: 40702810200000005448

в Банк «СИББЭС» АО

к/с 30101810200000000713

БИК 045209713



Собственник 1:

Ф.И.О. _____

Адрес: _____

тел: _____

(подпись)

Собственник 2:

Ф.И.О. _____

_____ года рождения

Адрес: _____

тел: _____

(подпись)

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Омск, ул. 13-я Линия, д. 37 корп. 4, б/н от 21.03.2016 г.

**АКТ
ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Жил-Сервис», в лице директора Басовой Ирины Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», с одной стороны и Сергей Иванович Викторов, 1986г года рождения именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого (нежилого) помещения Собственников является:

- на системе отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, – отсекающая арматура (первый патрубок первого отсечного вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке в жилом (нежилом) помещении;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника, расположенного на общедомовом канализационном стояке в жилом (нежилом) помещении;
- по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета – электросчетчик не относится к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого (нежилого) помещения, наружная поверхность оконных заполнений и входной двери в помещение.

Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое (нежилое) помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности Собственников по заявлению Собственников составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности Управляющей компании, составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

При привлечении Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу собственников, общему имуществу, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несут Собственник (Собственники) осуществившие такие действия.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом и распространяет свое действие на срок действия договора, составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания Жил-Сервис»
Адрес: 644031, г. Омск, ул. Звездова, д. 132, корп. 2
ОГРН: 1135543049730
ИНН/КПП: 5504242336/550401001
р/с: 407028102000000005448
в Банк «СИБЭС» АО
к/с 30101810200000000713
БИК 045209713



И.И. Басова/

Собственник (и):

Сергей Иванович Викторов

1986г

(подпись)

Приложение № 2 к договору управления
 многоквартирным домом по адресу: г. Омск,
 ул. 13-я Линия, д 37, корп. 4, б/н от
21.05.2016 г.

№	Наименование работ, услуг	Периодичность
Управление общедомовым имуществом и ведение расчетов, в составе следующих работ и услуг:		
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов	Постоянно
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований <u>законодательства Российской Федерации о защите персональных данных</u> ;	Постоянно
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.	Постоянно
4.	подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома;	В соответствии с действующим законодательством РФ
5.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	Постоянно
6.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;	Постоянно
7.	начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями <u>законодательства Российской Федерации</u> ;	Ежемесячно
8.	оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;	Ежемесячно
9.	Организация работ по предоставлению коммунальных услуг, заключение договоров ресурсоснабжения, подготовка преддоговорной (технической) документации, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;	Постоянно
10.	ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным <u>законодательством Российской Федерации</u> ;	Постоянно
11.	раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со <u>стандартом</u>	Постоянно

	раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;	
12.	прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	Постоянно
13.	осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;	Постоянно
Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:		
2.	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно
2.1.	содержание общего имущества:	
	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	Постоянно
	проверка состояния, выявление повреждений. При необходимости разработка плана восстановительных работ	2 раза в год
	очистка кровли от снега	1 раз в год
	скалывание сосулек	По мере необходимости
2.2.	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	Постоянно
	техническое обслуживание систем вентиляции	1 раз в год
	техническое обслуживание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	2 раза в год
	частичные осмотры систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения в составе общего имущества	1 раз в год
	измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года
	обслуживание общедомового прибора учёта тепловой энергии	1 раз в месяц
	аварийное обслуживание	Постоянно по заявкам и в случае выявления
	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	Постоянно
	Осмотры	Ежедневно
	Техобслуживание	Ежемесячно
	аварийное обслуживание	Постоянно
	страхование лифтов	В течение года
2.3.	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	Постоянно
	уборка помещений, входящих в состав общего имущества	Постоянно
	сухая уборка	1 раз в неделю
	влажная уборка	1 раз в неделю
	влажная протирка подоконников, перил, дверей	1 раз в месяц
	мытьё окон	2 раза в год
2.4.	дератизация, дезинсекция	Ежемесячно
	Дератизация	Ежемесячно
	дезинсекция	2 раза в год и по необходимости

